

**CARTERA HIPOTECARIA XIII - FIDEICOMISO
FINANCIERO**

**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA DEL
TRIBUNAL DE CUENTAS**

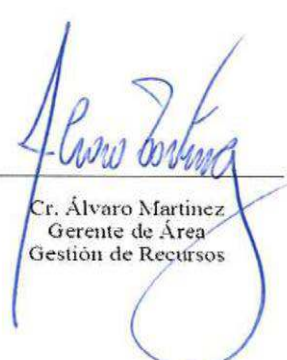
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CARTERA HIPOTECARIA XIII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL al 31 de diciembre de 2015

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	<u>31.12.2015</u>
ACTIVO	
DISPONIBLE	-
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	
-Sector privado residentes	297.004
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	
-Colocación vencida	10.250
-Créditos en gestión	212
-Créditos morosos	5.444
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	9.633
INVERSIONES	10.257
BIENES DE USO	-
INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	<u><u>332.800</u></u>
Garantías recibidas	<u>716.219</u>
Otras cuentas de orden deudoras	<u>63.331</u>
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	-
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	1.138
PROVISIONES	168
TOTAL PASIVO	<u><u>1.306</u></u>
PATRIMONIO	
Capital integrado	354.769
Ajustes al patrimonio	(24.007)
Resultados acumulados	16.536
Resultado del ejercicio	(15.804)
TOTAL PATRIMONIO	<u><u>331.494</u></u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>332.800</u></u>
Garantías otorgadas	<u>716.219</u>
Otras cuentas de orden acreedoras	<u>63.331</u>


Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Contabilidad de Fideicomisos

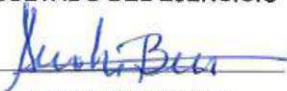

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame

Presidente
28/06/2016

CARTERA HIPOTECARIA XIII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS por el período comprendido entre el
1° de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	<u>31.12.2015</u>
GANANCIAS FINANCIERAS	
CRÉDITOS VIGENTES	53.088
CRÉDITOS VENCIDOS	
-Sector no financiero	50.014
-Recuperación de créditos castigados	30.053
	<u>133.155</u>
PERDIDAS FINANCIERAS	
CRÉDITOS VIGENTES	(3.114)
CRÉDITOS VENCIDOS	(730)
PÉRDIDA POR INFLACIÓN	(32.976)
	<u>(36.820)</u>
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZ.	
- Ganancias	2.146
- Pérdidas	(13.828)
	<u>(11.682)</u>
PREVISIONES	
Desafectaciones de previsión y reval de créditos	(89.264)
Constitución de provisiones y desval de créditos	-
	<u>(89.264)</u>
MARGEN FINANCIERO	
GANANCIAS POR SERVICIOS	-
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
	<u>-</u>
RESULTADO BRUTO	<u>(4.611)</u>
GANANCIAS OPERATIVAS	
Resultado por venta de inmuebles	1.386
Resultados diversos	30
	<u>1.416</u>
PERDIDAS OPERATIVAS	
Honorarios por administración fiduciario	(11.511)
Impuestos, Tasas y Contribuciones	(30)
Vigilancia y Custodia	-
Resultados por valuación de inmuebles	-
Costo de venta de bienes inmuebles	-
Conservación y reparación de bienes inmuebles	(35)
Pérdida por venta de remate	-
Otros gastos operativos	(1.033)
	<u>(12.609)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>(15.804)</u>


Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame
Presidente

28/06/2016

CARTERA HIPOTECARIA XIII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2015					
Movimientos del ejercicio 2015					
Aportes de propietarios					
Capitalizaciones	354.769	(3.360)	-	15.110	366.519
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones					
Transferencias al Beneficiario		(52.592)			(52.592)
Ajustes al valor de inmuebles		(1.214)			(1.214)
Ajustes al patrimonio		33.159		1.426	34.585
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio					-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores		(20.647)	-	(15.804)	(15.804)
Resultados del ejercicio	-			(14.378)	(35.025)
Total de movimientos del ejercicio 2015					
	354.769	(24.007)	-	732	331.494
Saldos finales al 31.12.2015					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	354.769	(24.007)			354.769
Ajustes al patrimonio					
Ganancias retenidas					
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados	354.769	(24.007)	-	732	732
Total					
	354.769	(24.007)	-	732	331.494


Dra. Andrea Barreto
Profesional A.N.V.
Contratada de Fideicomisos


Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame

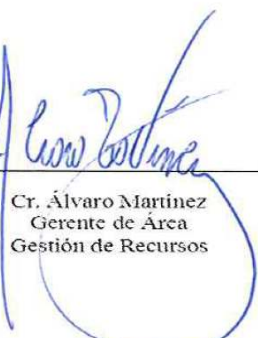
Presidente

28/06/2016

CARTERA HIPOTECARIA XIII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
 por el período comprendido entre 1° de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	31.12.2015
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	
Resultado neto del ejercicio	(15.804)
Ajustes:	
Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones	
(Aumento) / Disminución en Creditos netos de previsiones	66.567
(Aumento) / Disminución en Creditos diversos	1.881
Aumento / (Disminución) en Inversiones	236
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	926
Efectivo proveniente de Operaciones	53.806
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN	
Adquisiciones de bienes de uso	-
Efectivo aplicado a Inversiones	-
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO	
Transferencias al Beneficiario	(52.592)
Ajustes al valor de inmuebles	(1.214)
Efectivo aplicado a Financiamiento	(53.806)
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	-
EFFECTIVO AL INICIO	-
EFFECTIVO AL CIERRE	-


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Contabilidad de Fideicomisos


 Cr. Álvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame

Presidente

28/06/2016

**“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2014-XIII

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “Cartera Hipotecaria XIII – Fideicomiso Financiero” – Serie 2014-XIII, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 de 11 de diciembre de 2003. Asimismo con lo establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay; Reglamentación de Fideicomisos (Circular N° 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular N° 1.892) y modificativas (Circulares N° 1.942 y 1.982).

1.2. Constitución

Su constitución está dada por la adjudicación en oferta privada de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas y la transferencia de créditos hipotecarios operada el 31 de agosto de 2014.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal total de **UR 485.512,78**

1.3. Principales Políticas Contables

1.3.1 Base de preparación de los estados contables

La fecha de balance es el 31 de diciembre de cada año.

Los estados contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay para Instituciones de Intermediación Financiera.

Estos Estados Contables se presentan sobre la base de costo histórico, corregidos para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda sobre la situación patrimonial y financiera, y sobre los resultados de la misma. El ajuste del poder adquisitivo de la moneda mencionado se ha realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo, nivel general (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

De acuerdo a lo establecido en la Comunicación 2010/021 del Banco Central del Uruguay, en el ejercicio 2015 se cumplen los criterios mediante los cuales se ajustan los estados contables por inflación (la variación acumulada del IPC de los tres años calendario anteriores ha sido superior a 25%).

Al 31 de diciembre de 2015 el índice aplicado experimentó un incremento del 9,44% respecto del cierre de ejercicio anterior. Los resultados financieros ajustados por inflación contienen el resultado por mantener rubros monetarios expuestos a la inflación durante el ejercicio, así como el resultado por mantener rubros en moneda extranjera expuestos a la variación del tipo de cambio, e intereses.

**“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Los activos en Unidades Reajustables (U.R.) se expresan en moneda nacional aplicando la cotización de la U.R. del final del ejercicio.

1.3.2 Moneda Extranjera

1.3.2.1 Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2015 asciende a la suma de \$843,45 (pesos uruguayos ochocientos cuarenta y tres con 45/100).

1.3.2.2 Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I.) al 31 de diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 3,2426 (pesos uruguayos tres con 2.426/10.000).

1.3.2.3 Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense cable comprador (US\$) al 31 de diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 29,873 (pesos uruguayos veintinueve con 873/1.000) de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del Banco Central del Uruguay.

1.3.2.4 Diferencia de Cambio

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de los tipos de cambio vigentes en el mercado a la fecha de concreción de las transacciones.

Las diferencias de cambio del ejercicio han sido imputadas al rubro correspondiente y se exponen en el capítulo Resultados por diferencia de cotización en el Estado de Resultados.

1.3.3 Cálculo de Previsiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera HIPOTECARIA XIII – Fideicomiso Financiero” de acuerdo a la normativa sobre garantías hipotecarias del Banco Central del Uruguay, considera el valor de rápida convertibilidad de las viviendas por el avalúo efectuado por Tasadores de la ANV o por el método estadístico.

1.3.4 Metodología de Ajuste por Inflación

Tal como se explica en la Nota 1.3.1, el ajuste por inflación se contabiliza en forma simplificada según la metodología prevista por la normativa vigente (Comunicación 94/156). De acuerdo con la estructura de activos y pasivos del Fideicomiso, la aplicación de esta metodología simplificada de corrección monetaria no arroja distorsiones significativas en la determinación del patrimonio neto respecto de la aplicación de una corrección monetaria integral, pero sí en la composición interna del patrimonio.

La misma consiste en que las cuentas de patrimonio se presentan a sus costos históricos, excepto las cuentas de Ajustes al Patrimonio y Resultados Acumulados que se ajustan globalmente por los efectos de la inflación de la moneda uruguaya. Adicionalmente en el rubro Ajustes al Patrimonio se registra la diferencia por la reexpresión del capital integrado.

**“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

2.1 Normas para la clasificación y constitución de provisiones para riesgos crediticios.

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se provisiona de acuerdo a las normas particulares 3.8 y 3.12 establecidas por la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay.

Los saldos de créditos comprenden el importe a cobrar en concepto de capital efectivamente colocado en cada operación más los correspondientes intereses devengados.

A los efectos del cálculo de las provisiones, el fideicomiso deduce del importe de créditos las garantías computables, valuadas de acuerdo a lo establecido en el numeral 1.3.3 precedente.

En los casos de reestructuración de operaciones previstos en el inciso 2º del numeral 2.2 de la Norma Particular 3.8 (“reestructuración de operaciones de crédito problemáticas”) no se ha asignado la categoría de riesgo de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2.2.4 de la misma norma.

Sin embargo existen casos de créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos Castigados por atraso” y fueron reincorporados al activo y provisionados en su totalidad.

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban, siempre que de su historial de cumplimiento, considerado durante un plazo no inferior al establecido en la Norma Particular 3.8 para permitir el pasaje a categorías de menor riesgo (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional), se haya concluido que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos que asumió en el contrato de reestructura.

A continuación se adjunta el cuadro de Riesgos Totales del Sector no Financiero (incluye riesgos directos y contingentes, vigentes y vencidos) en miles de pesos uruguayos.

"CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Riesgos clasificados en:	Créditos M/N	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
1A	-	-	-	-	-
1C	162.610	106.837	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	- 47.361	115.249
2A	23.914	17.158	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	- 5.940	17.974
2B	12.741	8.985	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	- 1.406	11.335
3	278.813	167.263	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	- 148.521	130.292
4	11.175	5.884	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	- 5.362	5.813
5	39.474	26.665	100%	- 13.207	26.267
6	27.947	1.197	100%	- 21.967	5.980
SUBTOTAL	556.674	333.989	-	- 243.764	312.910
Otros créditos diversos	9.633	-		-	9.633
TOTAL	566.307	333.989		- 243.764	322.543

2.2 Normas contables particulares.

En función de que la cartera de créditos contenida en este fideicomiso fue generada en el Banco Hipotecario del Uruguay y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los créditos mantenidos por dicho Banco, la Agencia Nacional de Vivienda ha resuelto aplicar las mismas políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay, y admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay a los efectos de la valuación y exposición de sus principales rubros de Crédito.

En función de lo expuesto, y en aplicación de resoluciones de fecha 16 de diciembre de 2010 y de 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas a los créditos e inmuebles del Banco Hipotecario del Uruguay, se dispuso aplicar los siguientes criterios:

2.2.1. Para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplica lo dispuesto en la norma particular 3.8 del Plan de Cuentas del Banco Central del Uruguay para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticas reestructuradas. Se dispuso para estos créditos seguir aplicando el criterio de que si en algún momento se realizó una reestructuración problemática, en la mejor categoría en la que este puede ser clasificado es en categoría 3, independientemente de su situación de pago. En caso de que el cliente se atrase con el nuevo acuerdo, se lo clasifica siguiendo el criterio general.

**“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

2.2.2. Los inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre de ejercicio de acuerdo a las políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay. Las mismas autorizan valorar los inmuebles incorporados hasta el 31.12.2011, por el menor valor que surja de la comparación entre el valor contabilizado a la fecha del cierre de cada ejercicio económico y el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas.

2.3. Políticas y reglamentos de Recupero

Para los bienes que integran la Cartera, el Fiduciario aplicará el Manual de Recuperación que corresponda.

2.4 Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

El saldo de las cuentas en el Activo, dentro del capítulo Créditos Diversos corresponde a las cobranzas que realizan BHU y ANV de los créditos de Fideicomiso XIII.

El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas corresponde al siguiente detalle:

- a) El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 1.138 Dicho monto se compone de Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 55, señas y entregas a cuenta por venta de Inmuebles por miles de \$ 1.070 y otros pasivos por miles de \$13.
- b) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso en su artículo quinto, numeral III literal D, tiene como cometido transferir mensualmente al BHU, las sumas cobradas correspondientes al Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria.

Al 31 de diciembre de 2015 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

- c) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso, en su artículo quinto, numeral XII, el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al Fiduciario, el porcentaje establecido de la recaudación por concepto de Honorarios.

La tasa correspondiente a honorarios, de acuerdo a lo resuelto en la Asamblea del 26 de setiembre de 2013, se sitúa en el 15% (quince por ciento) del total recaudado.

Al 31 de diciembre de 2015 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

Nota 3 PATRIMONIO

3.1. Evolución del Patrimonio

El Estado de Evolución del Patrimonio se presenta en Anexo N° 1.

3.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo, el Fideicomiso en su artículo Décimo segundo, numeral IV, el fideicomiso tiene como cometido distribuir bimestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera.

**“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Por lo expuesto anteriormente, la variación patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, constituyendo para el ejercicio un monto de miles \$ (20.647). La misma se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$(52.592), ajustes de valor de inmuebles por miles de \$(1.214) y ajuste por inflación \$ 33.159.

3.3. Resultados Acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en el ajuste por inflación de este rubro por miles de \$ 1.426, y en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio 2015 por miles de \$(15.804).

Nota 4 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS.

4.1. Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la Norma 3.3. del Plan de Cuentas no está permitido liquidar como ganancia productos financieros –salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados como “Deudores con capacidad de pago comprometida”, “Deudores con capacidad de pago muy comprometida” y “Deudores irrecuperables”.

Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo “Productos financieros en suspenso”.

4.2. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2015 por miles de \$ 243.764 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

**“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

El siguiente cuadro muestra los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Previsión para deudores incobrables”.

	Saldo inicio de previsiones	Desaf. / Const. de previsiones y otros mov. netos.	Saldo final de previsiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	181.582	60.468	242.050
Créditos Diversos	9	(9)	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	6.409	(5.572)	837
Créditos en Gestión	600	(599)	1
Créditos Morosos	28.183	(27.307)	876
TOTALES	216.783	26.981	243.764

Nota 5 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa “Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles \$ 779.550, contiene las Garantías Totales de Créditos Castigados de acuerdo a la Norma del Banco Central del Uruguay.

- Miles de \$ 716.219 – Garantías Otorgadas
- Miles de \$ 63.331 – Otras cuentas de orden

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 754176 0014 (Fideicomiso N° 50260 AÑO 2014) y se encuentra exonerado de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

"CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

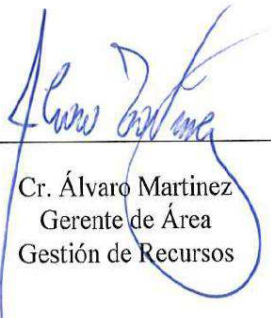
Nota 7 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al 31.12.2015, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos

Montevideo, 27 de junio de 2016.



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame

Presidente

28/06/2016

DICTAMEN

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la "Cartera Hipotecaria XIII – Fideicomiso Financiero", correspondientes al Ejercicio finalizado el 31/12/2015, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados financieros comprenden el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Flujo de Efectivo, presentados en forma comparativa con el Ejercicio anterior y el Estado de Evolución del Patrimonio por el Ejercicio finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

También se presentan, en caso de corresponder, los incumplimientos legales constatados por el Tribunal de Cuentas en el curso de la auditoría efectuada.

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de la ANV, como agente fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos crediticios y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU), excepto por lo descrito en la Nota N° 2.2, "Normas contables particulares" y la Ordenanza N° 81 de este Tribunal. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

La responsabilidad del Tribunal de Cuentas es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en la auditoría realizada. Esta auditoría fue practicada de acuerdo con los Principios Fundamentales de Auditoría (ISSAI 100 y 200), y las Directrices de Auditoría Financiera (ISSAI 1000 a 1810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI).

No obstante, debido a lo mencionado en el párrafo Bases para la Abstención de Opinión, no fue posible obtener evidencia para sustentar la opinión.

Bases para la Abstención de Opinión

1. El sistema informático utilizado por la ANV para el registro contable a la fecha de emisión de los estados contables no presenta desarrolladas la totalidad de sus aplicaciones. A efectos de ajustar la contabilidad se deben efectuar registros manuales la mayoría de los cuales no son incorporados a los inventarios, fundamentalmente en lo referido al cálculo de las provisiones. En consecuencia, los saldos proporcionados por el sistema presentan diferencias e inconsistencias con sus inventarios, que si bien han disminuido respecto del Ejercicio anterior, generaron limitaciones significativas. Además, existen rubros que no son inventariados.
2. La documentación respaldatoria de los créditos otorgados, contenida en las carpetas de clientes, no es suficiente a efectos de poder opinar sobre el correcto devengamiento de intereses y cuotas. Las condiciones originales pactadas en los créditos tales como las tasas de interés y los plazos han sido modificadas en varios casos, no contándose con documentación suficiente que respalde los mencionados cambios al Contrato original.

Abstención de Opinión

Debido a la importancia de lo expresado en los párrafos anteriores y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia respecto a la razonabilidad de los saldos expuestos en los estados financieros, el alcance de la auditoría no es suficiente para permitir expresar, y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre los estados mencionados.

Si bien el Organismo establece en su Nota 1.3, que "Los Estados Contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay para Instituciones de Intermediación Financiera", se han constatado los siguientes incumplimientos a dicha normativa:

- Comunicación N° 2012/228 del BCU por no confeccionar el Estado de Flujo de Efectivo con el grado de detalle requerido en dicha norma y por no exponer correctamente el ajuste por inflación en los Estados de Resultados y de Evolución del Patrimonio.
- Norma Particular 3.16 y Comunicación N° 2014/210 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo con lo dispuesto por esta disposición.

Con respecto a otras disposiciones se constató que se incumplió el Artículo 32 de la Ordenanza N° 81, por no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros del Fideicomiso dentro de los 90 días siguientes al cierre del Ejercicio.

Montevideo, 16 de diciembre de 2016.